Riksbyggen
Rum för hela livet

Årsredovisning

2024-07-01 – 2025-06-30

RBF Falköpingshus 5
Org nr: 767800-0808



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsadtid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Riksbyggen
Rum för hela livet

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 9
Balansräkning 10
Kassaflödesanalys 12
Noter 13

Bilagor
Ordlista
Nyckeltal



Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Falköpingshus 5 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-07-01 till 2025-06-30

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1955-08-18 och nuvarande stadgar registrerades 2025-02-10.

Föreningen har sitt säte i Falköpings kommun.

Årets resultat, efter fondförändring,är något lägre än föregående år. Det är framförallt föreningens kostnader för fjärrvärme som har ökat men även föreningens räntekostnader har ökat jämfört med föregående år.

Årets resultat, efter fondförändring, jämfört med budget är ca 282 tkr lägre än budgeterat. Föreningens kostnader för fjärrvärme är betydligt högre än budgeterat. Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 86% till 57%.

Kommande verksamhetsår har föreningen tre lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 388% till 206%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 301 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 306 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Äpplet 9, Päronet 8 och 9, Klarbäret 1 samt Oxen 2 i Falköpings Kommun. På fastigheterna finns 6 byggnader med 251 lägenheter samt 10 uthyrningslokaler. Byggnaderna är uppförda 1957-60. Fastigheternas adress är Dalagatan 2-4, Karlebygatan 2-5 samt Slöjdgatan 2-5 i Falköping.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Lägenhetsfördelning

	Antal
1 rok	44 st
2 rok	123 st
3 rok	71 st
4 rok	13 st

Dessutom tillkommer

	Antal
Lokaler	10 st
Garage	99 st
P-Platser (varav två med laddstolpe för elbil)	124 st

Total tomtarea	36 202 m²
Total bostadsarea	15 019 m²
Total lokalarea	689 m²

Årets taxeringsvärde	126 034 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	109 878 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 1,56 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Skaraborg. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
El	Vattenfall AB
Fjärrvärme	Solör Bioenergi AB
Digitala tjänster	TeliaSonera Sverige AB

Upprättat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 357 tkr och planerat underhåll för 221 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:
Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m2. Beloppet per m2 (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underthållsplan uppdaterade senast under våren 2025. För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 17 352 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 735 tkr (113 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 000 tkr (64 kr/m²). Styrelsen är medveten om att de behöver öka sin avsättningen till underhållsfonden för att klara det framtida underhållsbehovet.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Stambyte, kök, avlopp och badrum	2001-2002
Byte av lägenhetsdörr	2010
Takrenovering	2012-2013
Fönsterbyte	2018-2019
Ny Sophantering	2018-2019
Takrenovering	2021-2022

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer (källare)	39 966
Huskropp utvändigt (frostskadat tegel)	75 753
Garage och p-platser (utbyte järnbalkar)	105 723

Planerat underhåll	År
Ventilationsåtgärder (pågår)	2025/2026

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Håkan Ström	Ordförande	2025
Fredrik Säf	Sekreterare	2025
Anders Kjellner	Vice ordförande	2026
Monica Berger	Ledamot	2026
Suhra Ferhatovic	Ledamot	2026
Ingela Hagman	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Christian Kokko	Suppleant	2025
Stojanka Jovanovic	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
RevisorCentrum i Skövde AB, ansvarig revisor Martin Holmqvist	Auktoriserad revisor	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Camilla Bergström	2025
Rosi Tholin	2025

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har projektet med installation av ftx-aggregat påbörjats. Projektet förväntas pågå fram till hösten 2026. Föreningen har tecknat ett RB-avtal med Riksbyggen med ett fast pris på 49 850 000 kr. Ett nytt lån om 15 000 000 kr har upptagits och ytterligare lån kommer att tecknas i takt med att installation av FTX fortgår. Styrelsen gör bedömningen att ytterligare 30 000 000 kr ska lånas.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 286 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 27 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 26 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 287 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-07-01 då den höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3 % från och med 2025-07-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 746 kr/m²/år. I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 21 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 28 st.). Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

- Distribuerad av Mäklarsamfundets Utveckling i Sverige AB -

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	14 632	14 067	12 630	12 184	11 297
Resultat efter finansiella poster*	2 005	2 475	1 933	−537	−1 060
Årets resultat	2 005	2 475	1 933	−537	−1 060
Balansomslutning	75 379	55 038	53 813	53 573	56 270
Årets kassaflöde	4 888	2 344	1 416	−1 521	231
Soliditet %*	18	21	17	13	14
Likviditet % exkl omförhandling lån	206	388	324	345	235
Likviditet % inkl omförhandling lån	57	86	53	66	93
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	95	95	94	96	95
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	934	899	810	780	720
Driftkostnader kr/kvm	445	425	396	535	520
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	431	414	372	341	339
Energikostnad kr/kvm*	286	262	238	202	196
Underhållsfond kr/kvm	390	341	282	236	297
Reservering till underhållsfond kr/kvm	64	70	70	70	70
Sparande kr/kvm*	226	250	228	242	194
Ränta kr/kvm	101	72	51	39	39
Skuldsättning kr/kvm*	3 463	2 594	2 670	2 744	2 817
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 622	2 713	2 792	2 870	2 947
Räntekänslighet %*	3,9	3,0	3,4	3,7	4,1

* obligatoriska nyckeltal

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:
Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:
Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:
Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:
Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:
Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:
Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:
Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Riksbyggen
Rum för hela livet

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Reservfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	720 000	5 000	5 353 688	2 974 974	2 475 382
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut			0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				2 475 382	−2 475 382
Reservering underhållsfond			1 000 000	−1 000 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			−221 441	221 441	
Årets resultat					2 004 779
Vid årets slut	**720 000**	**5 000**	**6 132 247**	**4 671 797**	**2 004 779**

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	5 450 355
Årets resultat	2 004 779
Årets fondreservering enligt stadgarna	−1 000 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	221 441
Summa	**6 676 576**

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	**6 676 576**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	14 632 470	14 066 880
Övriga rörelseintäkter	Not 3	92 044	178 605
Summa rörelseintäkter		**14 724 514**	**14 245 485**
Rörelsekostnader			
Reparationskostnader	Not 4	-357 117	-556 600
Underhållskostnader	Not 5	-221 441	-180 715
Driftskostnader	Not 6	-6 413 922	-5 943 169
Övriga externa kostnader	Not 7	−2 816 999	−2 735 804
Personalkostnader	Not 8	−277 558	−259 683
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 9	−1 301 102	−1 277 803
Övriga rörelsekostnader	Not 10	−25 156	0
Summa rörelsekostnader		**−11 413 295**	**−10 953 775**
Rörelseresultat		**3 311 219**	**3 291 709**
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 11	12 857	11 700
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 12	260 751	296 116
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 13	−1 580 047	−1 124 144
Summa finansiella poster		**−1 306 439**	**−816 328**
Resultat efter finansiella poster		**2 004 779**	**2 475 382**
Årets resultat		**2 004 779**	**2 475 382**
Avsättning till underhållsfond		**-1 000 000**	**-1 100 000**
Ianspråktagande av underhållsfond		**221 441**	**180 716**
Årets resultat efter fondförändring		**1 226 220**	**1 556 098**

Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 14	37 626 348	37 146 100
Inventarier, verktyg och installationer	Not 15	13 979	29 229
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 16	15 000 000	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**52 640 327**	**37 175 329**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepapperinnehav	Not 17	2 378 000	2 378 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**2 378 000**	**2 378 000**
Summa anläggningstillgångar		**55 018 327**	**39 553 329**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 18	165 666	166 765
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 19	1 022 936	1 033 217
Summa kortfristiga fordringar		**1 188 602**	**1 199 982**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 20	19 175 544	14 287 615
Summa kassa och bank		**19 175 544**	**14 287 615**
Summa omsättningstillgångar		**20 364 146**	**15 484 597**
Summa tillgångar		**75 382 473**	**55 040 926**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		720 000	720 000
Reservfond		5 000	5 000
Fond för yttre underhåll		6 132 247	5 353 688
Summa bundet eget kapital		**6 857 247**	**6 078 688**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 671 796	2 974 974
Årets resultat		2 004 779	2 475 382
Summa fritt eget kapital		**6 676 576**	**5 450 355**
Summa eget kapital		**13 533 822**	**11 529 043**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 21	26 731 935	26 022 983
Summa långfristiga skulder		**26 731 935**	**26 022 983**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 21	27 661 167	14 718 855
Leverantörsskulder	Not 22	4 784 454	1 150 873
Skatteskulder	Not 23	46 709	18 245
Övriga skulder	Not 24	154 757	211 532
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 25	2 469 628	1 389 395
Summa kortfristiga skulder		**35 116 715**	**17 488 900**
Summa eget kapital och skulder		**75 382 473**	**55 040 926**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	3 311 219	3 291 709
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 301 102	1 277 803
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	25 156	0
Utdelningar	12 857	11 700
	4 650 334	**4 581 213**
Erhållen ränta	287 223	232 359
Erlagd ränta	−1 597 169	−1 090 906
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**3 340 388**	**3 722 666**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	−14 589	−19 726
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	4 702 122	−99 840
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**8 027 921**	**3 603 096**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	−1 791 256	−61 470
Investeringar i pågående byggnation	−15 000 000	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**−16 791 256**	**−61 470**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−1 348 723	−1 197 792
Upptagna lån	14 999 987	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**13 651 264**	**−1 197 792**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	4 887 929	2 343 836
Likvida medel vid årets början	14 287 615	11 943 780
Likvida medel vid årets slut	19 175 544	14 287 615

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisning av intäkter
Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter
En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Underhåll/underhållsfond
Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.
Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Pågående ombyggnad
I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar
Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar
Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

- Distribuerad av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Riksbyggen
Rum för hela livet

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Ursprunglig byggnad		
Stomme och grund	Linjär	100
Dörrar	Linjär	60
Värme	Linjär	40
Sanitet VVS	Linjär	60
El	Linjär	35
Inre ytskikt och vitvaror	Linjär	15
Fasad	Linjär	35
Fönster	Linjär	60
Köksinredning	Linjär	35
Yttertak	Linjär	60
Ventilation	Linjär	25
Tillkommande komponenter		
Dörrar	Linjär	10
Omläggning Tak	Linjär	40
Stammar	Linjär	40
Fönster	Linjär	40
Soprum	Linjär	20
Energiåtgärder	Linjär	20
Fjärrvärme	Linjär	20
Kabel-TV	Linjär	10
Gårdsmiljö	Linjär	10
Laddstolpar för elbil	Linjär	5
Undercentral	Linjär	25

Komponentindelning
Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuellt kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Mark är inte föremål för avskrivningar.

- Distribuerad av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Årsavgifter, bostäder	11 199 660	10 666 284
Hyror, lokaler	227 692	194 545
Hyror, garage	228 630	228 626
Hyror, p-platser	114 899	115 027
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	−1 494	0
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	−29 030	−26 688
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	−3 455	−4 696
Rabatter	−5 400	−5 400
Bränsleavgifter, bostäder	2 062 363	2 024 664
Elavgifter	770 584	815 317
Övriga ersättningar	68 034	59 189
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	−14	12
Summa nettoomsättning	**14 632 470**	**14 066 880**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Återvunna fordringar	30 654	0
Övriga rörelseintäkter	61 390	7 018
Försäkringsersättningar	0	171 587
Summa övriga rörelseintäkter	**92 044**	**178 605**

Not 4 Reparationskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Tvättstugeutrustning	-116 136	-107 426
VA/Sanitet	-27 180	-18 493
Värme	-25 348	-30 636
Ventilation	0	-25 638
El	-40 165	-7 522
Låssystem	-23 584	-14 812
Installationer	-27 912	-14 455
Huskropp	-2 625	-3 274
Tak	-3 150	0
Fönster	0	-7 549
Balkonger	0	-2 929
Dörrar & Portar	-18 163	- 5 757
Markytor	-14 948	0
Planteringar	-35 281	-22 032
Markinventarier	-3 587	0
Garage & P-platser	-16 889	-3 495
Övriga reparationer	-2 149	-29 382
Försäkringsskador	0	-263 200
Summa reparationskostnader	**-357 117**	**-556 600**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Not 5 Underhållskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Tvättstugeutrustning	0	-55 435
Övriga köpta tjänster	-39 966	0
Tak	0	-39 076
Fasader	-75 753	0
Garage	-105 722	-76 679
Övrigt	0	-9 526
Summa underhållskostnader	**-221 441**	**-180 716**

Not 6 Driftskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−392 340	−342 780
Försäkringspremier	−207 865	−178 188
Kabel- och digital-TV	−705 516	−705 516
Pcb/Radonsanering	0	−4 669
Återbäring från Riksbyggen	9 500	2 900
Obligatoriska besiktningar	−1 363	−22 175
Bevakningskostnader	−72 639	−68 665
Övriga utgifter, köpta tjänster	−6 595	−3 580
Förbrukningsinventarier	−37 678	−39 828
Vatten	−742 739	−705 859
Fastighetsel	−945 599	−824 366
Uppvärmning	−2 803 607	−2 583 243
Sophantering och återvinning	−507 481	−467 201
Summa driftskostnader	**-6 413 922**	**-5 943 169**

Not 7 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Förvaltningsarvode	−2 639 162	−2 565 906
Arvode, yrkesrevisorer	−29 610	−26 767
Övriga förvaltningskostnader	−59 243	−59 841
Kreditupplysningar	−1 949	−2 595
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−46 067	−42 629
Kontorsmateriel	−13 440	−11 375
Telefon och porto	−4 820	−4 537
Medlems- och föreningsavgifter	−15 311	−15 312
Bankkostnader	−7 397	−6 841
Summa övriga externa kostnader	**−2 816 999**	**−2 735 804**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Not 8 Personalkostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Styrelsearvoden	−133 180	−133 180
Sammanträdesarvoden	−56 384	−60 876
Övriga ersättningar	−16 847	−2 825
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	−4 251	−3 864
Övriga kostnadsersättningar	0	−253
Övriga personalkostnader	−14 000	0
Sociala kostnader	−52 896	−58 685
Summa personalkostnader	**−277 558**	**−259 683**

Not 9 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Avskrivning Byggnader	−109 952	−86 653
Avskrivningar tillkommande utgifter	−1 175 900	−1 175 900
Avskrivning Installationer	−15 250	−15 250
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**−1 301 102**	**−1 277 803**

Not 10 Övriga rörelsekostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	−25 156	0
Summa övriga rörelsekostnader	**−25 156**	**0**

Not 11 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	12 857	11 700
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	**12 857**	**11 700**

Not 12 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	255 833	292 397
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	2 753	280
Övriga ränteintäkter	2 165	3 438
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**260 751**	**296 116**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Not 13 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	−1 349 132	−1 124 078
Övriga räntekostnader	0	−66
Övriga finansiella kostnader	−230 915	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**−1 580 047**	**−1 124 144**

Not 14 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Byggnader	7 085 045	7 085 045
Standardförbättringar		0
Mark	1 911 470	1 850 000
Standardförbättringar	53 450 705	53 450 705
	62 447 220	**62 385 750**
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar undercentral	1 791 256	0
Mark	0	61 470
	1 791 256	**61 470**
Avyttringar och utrangeringar		
Utrangering byggnader	−122 340	0
	−122 340	**0**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**64 116 136**	**62 447 220**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−4 844 980	−4 758 327
Standardförbättringar	−20 456 139	−19 280 239
	−25 301 119	**−24 038 566**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	−109 952	−86 653
Årets avskrivning standardförbättringar	−1 175 900	−1 175 900
Årets avskrivning markinventarier	0	0
	−1 285 852	**−1 262 553**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−26 586 971**	**−25 301 119**
Ackumulerade upp- och nedskrivningar		
Utrangering undercentral	97 184	0
	97 184	**0**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**37 626 348**	**37 146 100**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Varav		
Byggnader	3 896 212	2 240 065
Mark	1 911 470	1 911 470
Standardförbättringar	31 818 665	32 994 565
Taxeringsvärden		
Bostäder	124 000 000	108 000 000
Lokaler	2 034 000	1 878 000
Totalt taxeringsvärde	**126 034 000**	**109 878 000**
varav byggnader	97 163 000	*81 074 000*
varav mark	28 871 000	*28 804 000*

Not 15 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Installationer (2 st ladd-punkter för el-bil)	76 250	76 250
	76 250	**76 250**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**76 250**	**76 250**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	−47 021	−31 771
	−47 021	**−31 771**
Årets avskrivningar		
Installationer	-15 250	−15 250
	-15 250	**−15 250**
Ackumulerade avskrivningar		
Installationer	−62 271	−47 021
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−62 271**	**−47 021**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**13 979**	**29 229**
Varav		
Installationer	13 979	29 229

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Not 16 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2025-06-30	2024-06-30
Projekt installation ftx	15 000 000	0
Vid årets slut	**15 000 000**	**0**

Not 17 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-06-30	2024-06-30
4 756 garantikapitalbevis á 500 kr I Intresseföreningen	2 378 000	2 378 000
Summa andra långfristiga värdepapperinnehav	**2 378 000**	**2 378 000**

Not 18 Övriga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Skattekonto	147 834	166 765
Övriga kortfristiga fordringar	17 832	0
Summa övriga fordringar	**165 666**	**166 765**

Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna ränteintäkter	126 560	153 032
Förutbetalda försäkringspremier	108 868	98 997
Förutbetalda driftkostnader	7 144	6 799
Förutbetalt förvaltningsarvode	662 778	656 803
Förutbetald kabel-tv-avgift	117 586	117 586
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**1 022 936**	**1 033 217**

Not 20 Kassa och bank

	2025-06-30	2024-06-30
Bankmedel	18 164 250	8 881 945
Transaktionskonto	1 011 293	5 405 670
Summa kassa och bank	**19 175 544**	**14 287 615**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Not 21 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	54 393 102	40 741 838
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-25 967 197	-13 491 252
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 693 970	-1 227 603
Långfristig skuld vid årets slut	**-26 731 935**	**26 022 983**

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	4,17%	2025-05-09	1 925 000,00	−1 887 500,00	37 500,00	0,00
SBAB	4,17%	2025-05-09	1 412 500,00	−1 362 500,00	50 000,00	0,00
SBAB	4,03%	2025-05-09	2 899 377,00	−2 764 377,00	135 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	4,29%	2025-12-01	5 646 244,00	0,00	100 000,00	5 546 244,00
SBAB	3,43%	2026-04-01	0,00	15 000 000,00	108 500,00	14 891 500,00
SBAB	4,17%	2026-05-11	6 464 204,00	−13,00	192 468,00	6 271 723,00
STADSHYPOTEK	1,22%	2026-09-01	7 761 875,00	0,00	227 500,00	7 534 375,00
SBAB	3,12%	2027-05-11	0,00	6 014 377,00	70 000,00	5 944 377,00
SBAB	4,03%	2027-09-10	6 870 763,00	0,00	200 255,00	6 670 508,00
STADSHYPOTEK	3,08%	2029-09-01	7 761 875,00	0,00	227 500,00	7 534 375,00
Summa			**40 741 838,00**	**14 999 987,00**	**1 348 723,00**	**54 393 102,00**

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 693 970 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 6 775 880 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 45 923 252 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 25 967 197 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 22 Leverantörsskulder

	2025-06-30	2024-06-30
Leverantörsskulder	4 766 394	1 149 983
Ej reskontraförda leverantörsskulder	18 060	890
Summa leverantörsskulder	**4 784 454**	**1 150 873**

Digitalt signerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Not 23 Skatteskulder

	2025-06-30	2024-06-30
Skatteskulder	0	21 096
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	392 340	342 780
Debiterad preliminärskatt	−345 631	−345 631
Summa skatteskulder	**46 709**	**18 245**

Not 24 Övriga skulder

	2025-06-30	2024-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	54 518	85 657
Skuld för moms	−13 399	5 716
Skuld sociala avgifter och skatter	110 327	117 351
Övriga skulder	3 311	2 808
Summa övriga skulder	**154 757**	**211 532**

Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna räntekostnader	39 166	56 288
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	1 013 547	16 131
Upplupna elkostnader	84 556	64 025
Upplupna värmekostnader	115 081	117 077
Upplupna kostnader för renhållning	5 037	18 000
Upplupna kostnader för administration	0	4 289
Upplupna revisionsarvoden	14 000	13 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 656	12 256
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 190 585	1 088 329
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**2 469 628**	**1 389 395**

Not Ställda säkerheter	**2025-06-30**	**2024-06-30**
Fastighetsinteckningar	58 334 000	46 807 000

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Riksbyggen
Rum för hela livet

Årsredovisningens innehåll blev klart 2025-09-10.

Styrelsens underskrifter

Falköping 2025-09-10
Ort och datum

Håkan Ström 2025-09-10

Fredrik Säf 2025-09-10

Anders Kjellner 2025-09-10

Suhra Ferhatovic 2025-09-10

Monica Berger 2025-09-10

Ingela Hagman 2025-09-10

Vår revisionsberättelse har lämnats 17/9 2025

RevisorsCentrum i Skövde AB

Martin Holmqvist
Auktoriserad revisor

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Falköpingshus nr 5
Org.nr 767800-0808

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Falköpingshus nr 5 för räkenskapsåret 2024-07-01 – 2025-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden
Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Det registrerade revisionsbolagets ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar
Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.
Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling Sverige AB -

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden
Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Falköpingshus nr 5 för 2024-07-01 – 2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden
Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar
Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Skövde den 17 september 2025

RevisorsCentrum i Skövde AB

Martin Holmqvist
Auktoriserad revisor

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Ordlista

Anläggningstillgångar
Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning
Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning
Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg
En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening
En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse
En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll
Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll
Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats
Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.
Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.
För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse
Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Interimsfordringar
Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.
Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.
Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder
Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.
Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.
Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder
Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet
Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder
Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning
Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot
Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet
Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter
Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader
Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift
Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning
Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter
En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning

Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling Sverige AB -

med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.
För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.
Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.
Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

RBF Falköpingshus 5

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Falköpingshus 5 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

Riksbyggen
Rum för hela livet